



**Caen la mer**  
**NORMANDIE**  
**COMMUNAUTÉ URBAINE**

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2022

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 29 septembre 2022, à 18h10,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'Hémicycle de la communauté urbaine Caen la mer, sous la présidence de Joël Bruneau, Président.

Date de convocation : 22/09/22

Nombre de membres en exercice : 111

Nombre de membres présents : 84

Nombre de votants : 103

### PRÉSENTS :

*En tant que titulaires :* Madame Catherine AUBERT, Madame Annie ANNE, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Erwan BERNET, Madame Ginette BERNIERE, Monsieur Martial BORDAIS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Didier BOULEY, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Cécile COTTENCEAU, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Sébastien FRANCOIS, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Bertin GEORGE, Monsieur Aurélien GUIDI, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Madame Élisabeth HOLLER, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Michel LAFONT, Madame Lynda LAHALLE, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Madame Clémentine LE MARREC, Madame Maria LEBAS, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFEVRE-PROKOP, Monsieur Benoît LEREVEREND, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Mickaël MARIE, Madame Agnès MARRETEUX, Monsieur Philippe MARS, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Richard MAURY, Madame Baya MOUNKAR, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Raymond PICARD, Madame Céline PAIN, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Thierry RENOUF, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Dominique ROUZIC, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Yves REGNIER, Monsieur Thierry SAINT, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Olivier SIMAR, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Pascal SERARD, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Francis JOLY, Monsieur Michel LE LAN, Madame Nelly LAVILLE, Madame Pascale BOURSIN, Madame Sylvie MOUTIERS, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Damien DE WINTER, Madame Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE.

**EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR :** Monsieur Romain BAIL à Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Madame Alexandra BELDJOUÏ à Monsieur Francis JOLY, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC à Madame Sophie SIMONNET, Madame Élodie CAPLIER à Madame Virginie CRONIER, Monsieur Raphaël CHAUVOIS à Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Marie-Chantal REFFUYEILLE à Monsieur Lionel MARIE, Madame Sara ROUZIERE à Monsieur

Damien DE WINTER, Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE à Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Emmanuel RENARD à Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Gérard HURELLE à Madame Amandine FRANCOIS-GOGUILLON, Monsieur Dominique DUVAL à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKY, Monsieur Gabin MAUGARD à Madame Émilie ROCHEFORT, Madame Véronique DEBELLE à Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Patrick LEDOUX à Monsieur Marc LECERF, Monsieur Dominique REGEARD à Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Xavier LE COUTOUR à Madame Béatrice HOVNANIAN, Madame Agnès DOLHEM à Monsieur MATA, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD à Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Rodolphe THOMAS à Madame Ghislaine RIBALTA.

**EXCUSÉ(S) :** Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Magali HUE, Monsieur Vincent LOUVET, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Ludovic ROBERT suite au départ de sa suppléante Madame Maryse ZUJANI, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Patrick JEANNENEZ.

Le conseil communautaire nomme Monsieur Nicolas JOYAU secrétaire de séance.

**N° C-2022-09-29/27 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - EPOPEA -  
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT - ZAC SECTEUR MONT COCO - CONCESSION DE  
L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET SIGNATURE DU TRAITÉ DE CONCESSION**

**CONTEXTE**

La zone d'activités « Mont Coco », est aujourd'hui constituée d'un tissu hétéroclite d'entreprises dont certaines ne répondent pas à la vocation de la zone et d'un patrimoine souvent vétuste et inadapté aux attentes actuelles. Son organisation monofonctionnelle type « zone artisanale de périphérie » et ses espaces publics de faible qualité confèrent aujourd'hui à ce secteur une image peu valorisante et peu attractive.

Par ailleurs, la Ville de Caen y a engagé un processus de maîtrise foncière, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie à partir de 1999, en vue de la requalification de la zone.

A cet égard, il est rappelé qu'une étude de développement et d'aménagement a été élaborée en 2016 par l'agence DEVILLERS & Associés à l'échelle du Plateau Nord sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer conduisant à la réalisation d'un plan guide d'aménagement.

Les conclusions de cette étude ont démontré un intérêt public à agir dans le cadre de la mutation de ce secteur, notamment au vu des enjeux identifiés et de leurs impacts financiers. Le renouvellement de ce secteur apparaît comme une action prioritaire à l'échelle du territoire communautaire, dans le cadre du projet d'ensemble EPOPEA PARK.

Ainsi, les objectifs poursuivis sur le secteur « Mont Coco » sont les suivants :

- Permettre la requalification de cette zone et lutter contre l'étalement urbain ;
- Désenclaver le quartier Mont Coco et proposer des continuités avec les quartiers environnants (CHU, CAMPUS 2, quartier pavillonnaire, centre-ville)
- Renforcer l'accueil d'activités au cœur de l'agglomération ;
- Introduire une mixité des fonctions urbaines, notamment par la création de logements et d'équipements, tout en maintenant une programmation à dominante activités ;
- Donner une place aux piétons et aux modes doux, compléter et structurer la trame urbaine du nouveau quartier à l'aide d'un maillage viaire adapté ;
- Renforcer la place du végétal dans la ville ;
- Valoriser les espaces publics existants, en particulier la RD7 dans son tronçon depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique.

Dans ce cadre, en 2019, la Société Publique Locale (SPL) EPOPEA a été créée et missionnée par la Communauté urbaine Caen la mer via un mandat d'études pour réaliser les études préalables sur le secteur « Mont Coco » en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de ZAC par délibération du 12 mai 2022.

**LES FONDEMENTS DE LA CONCESSION**

## **ATTRIBUTION DU TRAITE DE CONCESSION**

Conformément à l'article L3211-1 du Code de la commande publique relatif aux contrats de quasi-régie, les collectivités ont la possibilité de concéder une opération d'aménagement à une personne morale de droit public ou de droit privé lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Le pouvoir adjudicateur exerce sur la personne morale concernée un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services ;
- La personne morale contrôlée réalise plus de 80 % de son activité dans le cadre des tâches qui lui sont confiées soit par le pouvoir adjudicateur qui la contrôle, soit par d'autres personnes morales que celui-ci contrôle, soit par ce pouvoir adjudicateur et d'autres personnes morales qu'il contrôle ;
- La personne morale contrôlée ne comporte pas de participation directe de capitaux privés au capital, à l'exception des formes de participation de capitaux privés sans capacité de contrôle ou de blocage requises par la loi qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée ;

Ce contrat constitue une dérogation à l'application du droit de la commande publique permettant ainsi de déroger aux obligations de publicité et de mise en concurrence.

Cette relation, qualifiée de « in house » ou « quasi-régie » permet ainsi à la Communauté urbaine de signer directement un traité de concession avec le concessionnaire « SPL EPOPEA », société créée et dédiée au projet.

## **LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Le programme prévisionnel de l'opération, tel que défini à ce jour est annexé au traité de concession. Il comprend 235 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) créés réparties comme suit:

- 50 000 m<sup>2</sup> SDP d'activités
- 77 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux
- 100 000 m<sup>2</sup> de logements (soit environ 1 540 logements)
- 8 000 m<sup>2</sup> d'équipements

Le projet prévoit également la conservation de 30 800 m<sup>2</sup> de SDP existantes (principalement des activités maintenues) ainsi que la création d'un parc de 4,1 hectares au Nord du site d'activités MURATA.

La surface totale de plancher à terme est donc évaluée à 265 800 m<sup>2</sup> avec près de 58 % d'activités et 40 % de logements. La répartition de cette programmation répond ainsi aux ambitions du projet de construire un quartier mixte activités / logements avec une dominante activité.

Ce programme sera définitivement arrêté par voie d'avenant lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

## **LE RISQUE DE L'OPERATION**

Le concédant conserve le risque de l'opération.

## **PERIMETRE DE LA CONCESSION**

Le périmètre de la concession de l'opération portera sur le périmètre de la ZAC qui s'étend sur 52,9 hectares et comprend à la fois :

- Le secteur Mont Coco (hors parcelle du centre commercial Côte de Nacre et de la CPAM)
- Les rives de la RD7

Le périmètre est délimité par le périphérique au Sud, la rue des Vaux de la Folie puis le Boulevard Jean Moulin à l'Ouest, le boulevard Maréchal Juin au Nord. A l'Est, le périmètre comprend la RD7 (rue Jacques Brel) ainsi que sa frange Est jusqu'au carrefour de la Côte de Nacre plus au Nord.

## **MISSIONS DE L'AMENAGEUR**

Le concessionnaire sera chargé de procéder, en son nom propre, notamment (*éléments détaillés dans le traité*) :

- aux acquisitions foncières,
- à la réalisation des études techniques opérationnelles,
- à la rédaction du dossier de réalisation : dossier élaboré en lien avec le concédant et les organismes compétents pour la gestion des équipements. Il sera proposé pour approbation à la Communauté urbaine Caen la mer,
- à l'obtention des déclarations ou autorisations administratives nécessaires et/ou obligatoires, pour la mise en œuvre du projet et des enquêtes publiques nécessaires,
- à la réalisation de travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces publics et d'installations diverses, validés par le concédant, leur remise et leur gestion préalable,
- à la commercialisation des terrains en accord et selon les prescriptions du concédant,
- à la négociation des conventions de participation qui seront conclues entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code,
- à la mobilisation des moyens de financement les plus appropriés permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération et à la coordination en matière de sécurité de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,
- au préfinancement de l'opération, la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération,
- à l'animation et à la préfiguration du site,
- à la clôture de l'opération.

Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la Communauté urbaine Caen la mer et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie (projet de programme des équipements publics, programme global prévisionnel des constructions, avant-projets et projets techniques, agrément préalable de la collectivité sur les modalités de cession des terrains, etc.).

## **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

Le montant prévisionnel de l'opération s'élève à ce jour à environ 69,4 millions d'euros HT. Il sera financé principalement par :

- la commercialisation des terrains ;
- une participation du concédant au titre :
  - de l'équilibre de l'opération
  - des équipements publics
  - des réseaux d'eaux usées primaires

Par ailleurs, l'opération pourra faire l'objet d'une convention de financement entre la ville de Caen et la Communauté urbaine dont les clés de répartition ne sont pas connues à ce jour.

Pour permettre à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'aménageur adresse chaque année avant le 31 mars à la collectivité, un compte-rendu financier pour examen et approbation.

## **DUREE DE LA CONCESSION**

La durée de la concession est fixée à vingt années à compter de la réception de la notification du contrat par le concessionnaire.

## **AVIS DE LA COMMISSION SPECIALE**

Conformément aux articles R. 300-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, la commission spéciale des concessions d'aménagement pour les opérations de développement économique, présidée par Dominique GOUTTE, s'est réunie le 7 septembre 2022. Suite à l'analyse des pièces du traité de concession, les membres de la commission se sont prononcés de manière favorable à l'attribution de cette concession à la SPL EPOPEA.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants relatifs aux contrats de concession,

VU le Code de la commande publique et notamment les articles L.3211-1 et suivants relatifs aux contrats de quasi-régie,

VU la délibération n°C-2020-10-01/28 du conseil communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2020 relative à la constitution des commissions de concession,

VU la délibération n°B-2022-02-24/48 du bureau communautaire du 24 février 2022 approuvant le bilan de la concertation,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la ville de Caen en date du 28 mars 2022 concernant la création de la ZAC « Mont Coco »,

VU la délibération n°C-2022-05-12/06 du conseil communautaire du 12 mai 2022 approuvant la synthèse de la participation du public par voie électronique du projet de ZAC « Mont Coco » et de requalification de la RD7 depuis le carrefour Côte de Nacre jusqu'au périphérique

VU la délibération n°C-2022-05-12/07 du conseil communautaire du 12 mai 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC « Mont Coco » et décidant de créer la ZAC,

VU la délibération n°C-2022-05-12/08 du conseil communautaire du 12 mai 2022 justifiant la délégation de la ZAC au concessionnaire SPL EPOPEA et la capacité de la SPL à porter l'opération,

VU le projet de traité de concession et ses annexes en pièces jointes,

VU l'avis de la commission de concession d'aménagement du 7 septembre 2022,

VU l'avis de la commission « Développement économique, emploi, tourisme, enseignement supérieur et recherche » du 13 septembre 2022,

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 16 septembre 2022,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

**CONFIRME** la réalisation sous la forme d'une concession d'aménagement de la ZAC Mont Coco et ses abords dont l'aménagement sera confié à la SPL EPOPEA, société ad hoc dédiée au projet.

**APPROUVE** les termes du traité de concession et ses annexes.

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Conseil communautaire - séance du jeudi 29 septembre 2022

**AUTORISE** le président ou son représentant à signer le traité de concession et l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Le Président

Transmis à la préfecture le - 6 OCT. 2022

Affiché le : - 6 OCT. 2022

Exécutoire le : - 6 OCT. 2022

PREFECTURE DU CALVADOS

- 6 OCT. 2022

COURRIER

Joël BRUNEAU

